APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION À WINDSOR

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2001

Après avoir reculé pendant trois années de suite, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté à Windsor, passant de 1,9 % en octobre 2000 à 2,9 % en octobre 2001. Le fléchissement de la demande de logements locatifs a été accéléré par l'abaissement des taux hypothécaires, l'assouplissement des conditions sur le marché de l'emploi des jeunes âgés de 15 à 24 ans (le groupe au sein duquel on retrouve le plus de locataires) et la diminution du nombre d'immigrants venant d'autres provinces. Tout cela l'a emporté sur le léger accroissement de la population des 15-24 ans.

Les taux hypothécaires ont chuté en 2001, faisant de l'accession à la propriété une option intéressante. Le taux à un an s'établissait à 6,93 % en moyenne au cours de l'année se terminant le 30 septembre 2001, en baisse de 0,80 point de pourcentage par rapport à l'année précédente.

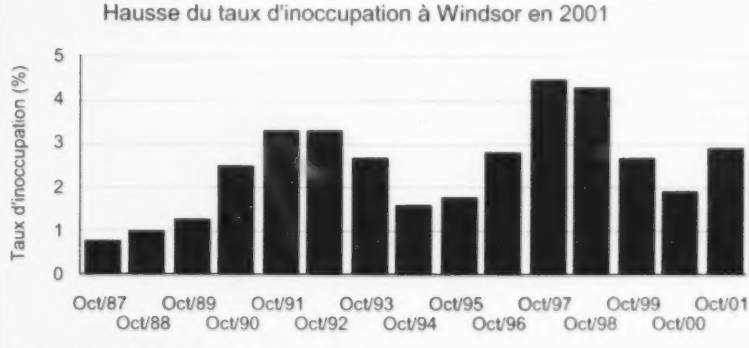
L'emploi au sein du très imp[illegible] groupe des 15-24 a diminué de 12,4 % au cours de la période de référence. L'une des conséquences d'une telle situation est que les jeunes restent plus longtemps chez leurs parents ou qu'ils partagent leur logement avec d'autres.

La hausse du taux d'inoccupation à Windsor est aussi attribuable à une baisse de l'afflux d'immigrants d'autres provinces, la migration inter-provinciale étant l'une des principales composantes de l'évolution du taux d'inoccupation depuis 23 ans. Cette baisse tient essentiellement à une augmentation du chômage en comparaison des régions de l'Ouest du Canada.

Le taux d'inoccupation s'est accru malgré la progression du nombre de personnes âgées entre 15 et 24 ans. Durant la majeure partie des années 1990, ce groupe de population décroissait, ce qui a fait monter le taux d'inoccupation à Windsor. Statistique Canada estime que le nombre de personnes âgées entre 15 et 24 a touché un creux en 1998; tout accroissement de ce segment de population devrait entraîner une accélération de la demande de logements locatifs.

SOMMAIRE

1 Hausse du taux d'inoccupation
2 Résumé et prévisions
2 Taux d'inoccupation au Canada
3 Le marché se relâche, la progression des loyers ralentit
4 Reventes d'immeubles de logements locatifs : Introduction
5-8 Tableaux statistiques



Immeubles d'au moins trois logements
Source : SCHL, Rapport sur les logements locatifs

Suite à la page 2

SCHL - Essex & Chatham-Kent, analyse de marché
Robin Wiebe
Tél. : (519) 944-4573 Fax : (519) 944-7690
rwiebe@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

104-02879/

RÉSUMÉ ET PRÉVISIONS

À Windsor, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté, passant de 1,9 % en octobre 2000 à 2,9 % en octobre 2001.

Le relâchement de la demande de logements locatifs coïncide avec la baisse des taux hypothécaires, la progression de l'emploi chez les 15-24 ans, groupe comptant le plus de locataires, et le ralentissement de l'immigration interprovinciale. Ces facteurs l'ont emporté sur le léger accroissement de la population des 15-24 ans.

Les taux d'intérêt, l'emploi chez les « jeunes » et l'immigration devraient tous croître en 2002, à la faveur de la reprise économique, et provoquer une légère baisse du taux d'inoccupation, qui devrait se fixer à 2,5 % d'ici octobre 2001.

À Windsor, le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 738 $ en octobre 2001, soit 2 $ ou 0,3 % de plus qu'en octobre 2000. Le taux d'inoccupation modeste prévu l'an prochain favorisera une augmentation plus importante (17 $) du loyer moyen des appartements de deux chambres, qui devrait atteindre 755 $. Or, cette hausse de 2,3 % reste bien en deçà de la hausse de loyer de 3,9 % autorisée par la province

Taux d'inoccupation des appartements
Régions métrop. de recensement (RMR)

RMR	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
St. Catharines-Nagara	2.6	1.9
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	**1.9**	**2.9**
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown *	2.6	1.8
Canada (1)	**1.6**	**1.1**

* Agglomération de recensement
(1) Moyenne pondérée des RMR

À Windsor, l'augmentation du taux d'inoccupation a été accompagnée d'un ralentissement de la construction de logements locatifs. En effet, la SCHL a dénombré 22 mises en chantier de logements locatifs dans la RMR de Windsor au cours de l'année se terminant le 30 septembre 2001, ce qui est nettement en-dessous des 73 mises en chantier relevées l'année d'avant, mais bien mieux que les 12 et 13 mises en chantier enregistrées en 1999 et 1998 respectivement.

On entrevoit un léger fléchissement du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2002, car la reprise économique attendue devrait rendre les perspectives d'emploi meilleures, particulièrement pour les 15-24 ans, et limiter toute nouvelle réduction des taux hypothécaires. La croissance de l'emploi devrait aussi stimuler l'immigration. Sous l'effet combiné de tous ces facteurs, la demande de logements locatifs devrait se raffermir. L'accroissement de l'offre sera limité, car les promoteurs demeureront prudents en raison de la fragilité de l'économie au début de l'année 2002.

Taux d'inoccupation au Canada

Le taux d'inoccupation a baissé dans seulement sept des 27 centres urbains figurant dans le tableau ci-dessus, notamment à Windsor. Dans l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation moyen a reculé, passant de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre 2001.

Le marché locatif de Québec a été un des plus serrés au pays en octobre. En effet, la moyenne pondérée des taux d'inoccupation des six RMR de Québec était de 0,9 %, contre 1,8 % en octobre 2000. Les logements vacants étaient rares aussi dans l'Ouest canadien : dans les sept RMR situées à l'ouest de l'Ontario, le taux d'inoccupation moyen était de 1,2 %, contre 1,5 % il y a un an. Dans les quatre grandes agglomérations de l'Atlantique, la moyenne était de 3,2 %, contre 3,5 % en octobre 2000. En revanche, elle a augmenté dans les dix RMR de l'Ontario, passant de 1,1 % en octobre 2000 à 1,2 % en octobre 2001. Le taux d'inoccupation s'est élevé dans quatre des dix RMR de l'Ontario, notamment dans les vastes marchés de Toronto, d'Ottawa, de Kitchener et de Windsor. En outre, il demeure élevé à Thunder Bay et à Sudbury, petites agglomérations du nord de la province. Le taux d'inoccupation le plus élevé de tout l'Ontario (5,8 %) a été relevé à Thunder Bay et le plus faible, toujours à Ottawa (0,8 %).

Le taux d'inoccupation des logements aidés reste stable

Selon l'enquête menée par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements subventionnés par le gouvernement à Windsor n'a pas changé. En octobre 2001, les appartements et les logements en rangée de ce secteur sans marché affichaient un taux d'inoccupation de 1,5 %, contre 1,4 % en octobre 2000. Les années précédentes, le taux a été de : 2,2 % en octobre 1999, 2,7 % en octobre 1998 et 1,6 % en octobre 1997. La hausse observée en 2001 signifie seulement sept logements vacants de plus qu'en 2000 parmi le stock d'environ 7 321 logements locatifs aidés de Windsor.

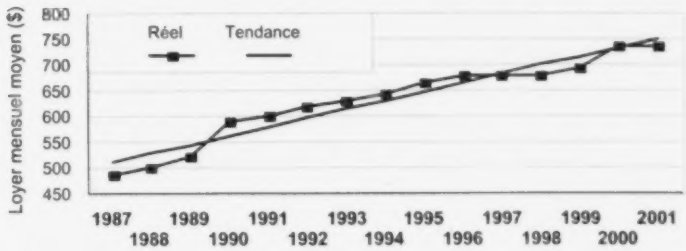
En octobre 2001, le taux d'inoccupation des appartements aidés était de 1,2 % et celui des logements en rangée aidés, de 2,3 %. En octobre 2000, ces taux étaient de 1,2 et de 1,8 % respectivement.

LE MARCHÉ SE RELÂCHE, LA PROGRESSION DES LOYERS RALENTIT

Pour la plupart des types d'appartements à Windsor, la progression des loyers a ralentit en 2001. En effet, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a augmenté d'à peine 2 $ (0,3 %) pour atteindre 738 $ en octobre 2001, soit la plus faible hausse depuis 1998, bien en dessous de celle de 40 $ (5,7 %) enregistrée à la même période en 2000. Un ralentissement a aussi été observé du côté des appartements de une chambre, le loyer de ceux-ci ayant progressé de 3,2 %, contre 3,6 % l'an dernier, ainsi que du côté des quelques appartements de trois chambres et plus dans la RMR (hausse du loyer de 5,4 %, contre 14,2 % un an plus tôt). En revanche, le loyer des studios a augmenté plus rapidement que l'an dernier (de 4,0 %, contre 2,5 % en octobre 2000).

Normalement, la hausse du taux d'inoccupation fait ralentir la progression des loyers. Puisque les loyers moyens diminuent rarement, il est utile de comparer la courbe d'évolution des loyers avec une ligne droite illustrant la tendance générale. Ainsi, on peut constater que les taux d'inoccupation élevés enregistrés en 1997 (4,5 %) et en 1998 (4,3 %) ont fait descendre les loyers sous la ligne de tendance, tandis que le faible taux d'inoccupation de 1,9 % relevé en 2000 a fait remonter les loyers au niveau de la normale. Le graphique ci-dessus montre que les loyers étaient sous la tendance en octobre 2001.

Dans la RMR de Windsor, le loyer réel des app. de deux chambres est inférieur à la tendance en 2001



Tendance entre 1987 et 2001 : augmentation de loyer de 17,125 $ par année.
Source : SCHL, Rapport sur les logements locatifs

Les loyers moyens les plus élevés sont dans la zone 3

La zone 3 de la RMR, qui s'étend de l'est de la ville vers le sud, affichait les loyers les plus élevés en octobre dernier et la progression la plus rapide des loyers en glissement annuel pour les appartements de une et de deux chambres (5,9 et 4 %, respectivement). Dans la zone 5, qui détenait le record l'an dernier, l'augmentation des loyers de ces types d'appartements est tombée à 2,4 et 7,3 % respectivement.

Au cours de l'année se terminant le 31 octobre 2001, le loyer des appartements de deux chambres a augmenté plus vite dans les zones où le taux d'inoccupation était élevé en 2001. Par exemple, dans la zone 3, le taux d'inoccupation a été de 3,2 % et la croissance des loyers, de 4 % (ces chiffres sont les plus élevés dans la RMR). Arrive ensuite la zone 2, avec un taux de 2,7 % et une augmentation des loyers de 1,9 %. Dans la zone 5, on observe un taux d'inoccupation de 1,3 % et une baisse de 7,3 % des loyers (résultats les plus faibles dans la RMR).

Souvent, le loyer est supérieur dans les immeubles les plus récents, offrant des logements de meilleure qualité et des services plus avantageux. Or, le tableau 8 montre qu'il y a plusieurs exceptions, probablement attribuables à l'échantillon limité de petits immeubles construits après 1984. Le loyer moyen des appartements de deux chambres est légèrement plus faible dans les immeubles construits après 1984 que dans ceux construits entre 1975 et 1984. La même tendance est observée du côté des appartements de une chambre, mais sans incidence sur les taux d'inoccupation. Le tableau 5 indique un taux d'inoccupation de 1,4 % pour les appartements de deux chambres situés dans des immeubles construits après 1984 et entre 1975 et 1984.

En octobre 2001, les appartements de une chambre dans des immeubles construits après 1984 affichaient un taux d'inoccupation de 4,9 %, soit au moins trois fois plus que le taux de 1,5 % des appartements plus vieux, mais néanmoins plus chers, construits entre 1975 et 1984.

Remerciements

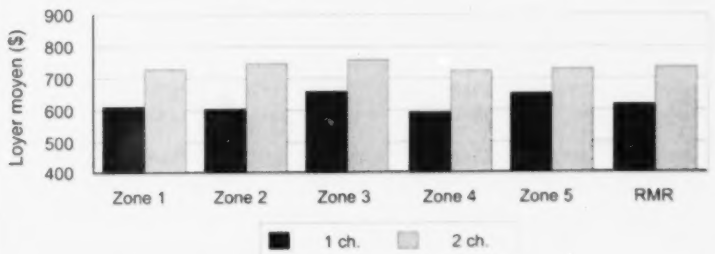
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Données détaillées sur le marché locatif!

Unique en son genre, la base de données sur le marché locatif de la SCHL nous permet d'effectuer des analyses détaillées des « sous-marchés » de Windsor. Profitez de ces données précieuses en obtenant des tableaux spéciaux sur les taux d'inoccupation et les loyers selon l'âge des immeubles, et sur les taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers, pour chacune des cinq zones de la RMR de Windsor. Dans la plupart des cas, le prix de ce recueil d'informations varie entre 20 et 40 $.

La base de données sur les logements locatifs nous permet également de produire des tableaux personnalisés sur les taux d'inoccupation et les loyers. Pour discuter de vos activités commerciales et de vos besoins en matière d'information, communiquez avec nous, au (519) 944-4573 (Windsor) ou au (519) 873-2400 (London).

La zone 3 affichait les loyers moyens les plus élevés (appartements de une et de deux chambres) en oct. 2001



Immeubles d'au moins trois logements
Source : SCHL, Rapport sur les logements locatifs

REVENTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS LOCATIFS : INTRODUCTION

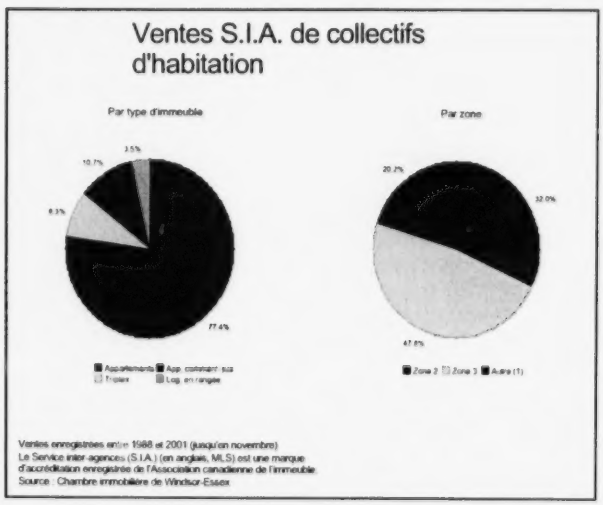
Depuis des dizaines d'années, la SCHL effectue des enquêtes sur les taux d'inoccupation dans les marchés locatifs du Canada, mais elle s'est rarement attardée au marché de la vente d'immeubles de logements locatifs. La présente analyse, la première de ce genre, montre que la grande majorité des ventes d'immeubles de logements locatifs à Windsor concernent des immeubles d'appartements, qu'elles sont concentrées dans le même secteur, et que les ventes de collectifs d'habitation sont directement liées au taux d'inoccupation à Windsor. Les données sur les ventes de collectifs d'habitation ont été obtenues de la chambre immobilière de Windsor-Essex, ce qui limite l'analyse aux immeubles vendus par l'intermédiaire de celle-ci.

Les ventes d'immeubles d'appartements représentent un peu plus de 75 % des ventes de collectifs d'habitation enregistrées au cours des 14 dernières années (de 1988 à 2001). Or, cette proportion a beaucoup varié d'une année à l'autre. Par exemple, en 1996, elle était de 55 % et en 2000, de 88 %. Cela signifie que la proportion des autres types d'immeubles locatifs vendus est faible. Au cours de la période de référence, les appartements commerciaux viennent en deuxième, après les ventes d'immeubles d'appartements, avec 11 % seulement du volume de revente.

La majorité des immeubles locatifs vendus étaient situés dans les zones 2 et 3 de la chambre immobilière de Windsor-Essex (centre-ville de Windsor). Entre 1988 et 2001, près de la moitié de toutes les ventes de collectifs d'habitation ont été enregistrées dans la zone 3, et presque un tiers, dans la zone 2. Seulement un cinquième des ventes ont eu lieu dans les autres zones. De janvier à novembre 2001, le pourcentage des ventes enregistrées dans la zone 3 (63 %) n'avait pas été aussi élevé depuis 1988. Dans la zone 2, c'est en 1988 que les ventes de ce type d'immeuble ont été les plus nombreuses (44 %).

Les ventes annuelles de collectifs d'habitation se sont élevées à 384, en moyenne, entre 1988 et 2001 (jusqu'en novembre), mais elles ont varié considérablement d'une année à l'autre (en moyenne, de 51 %) depuis 1988. Les ventes ont atteint leur niveau le plus élevé (660) en 1992, pour ensuite tomber à leur niveau le plus bas en 14 ans (222) à peine deux ans plus tard. De janvier à novembre 2001, le nombre de transactions a augmenté, atteignant son niveau le plus élevé (594 ventes) depuis 1992.

Il semble y avoir un lien entre la hausse des taux d'inoccupation et la revente de collectifs d'habitation. Par exemple, lorsque les ventes ont atteint un sommet en 1992, le taux d'inoccupation était stable, à 3,3 %, depuis 1991. En 1994, la reprise économique a favorisé la baisse du taux d'inoccupation à Windsor, qui s'est fixé à 1,6 %, et les ventes ont descendu à 222. Ensuite, de 1996 à 1998, les ventes ont dépassé les 400, alors que le taux d'inoccupation à Windsor tournait autour de 4,5 %. La progression des ventes et du taux d'inoccupation observée en 2001 suit les mêmes tendances. Voici une explication : un taux d'inoccupation élevé refroidit l'intérêt des investisseurs dans le logement locatif, ce qui incite les propriétaires d'immeubles à vendre, probablement dans des marchés faibles. Même si la fiabilité des données sur les prix est réduite en raison de la diversité des types d'immeubles vendus, on peut constater que le prix moyen par immeuble a chuté les années où le taux d'inoccupation a été élevé (1992, 1997 et 2001). À l'inverse, on remarque une hausse des prix en 1993-1994 et en 1998-1999, alors que le taux d'inoccupation était en baisse.



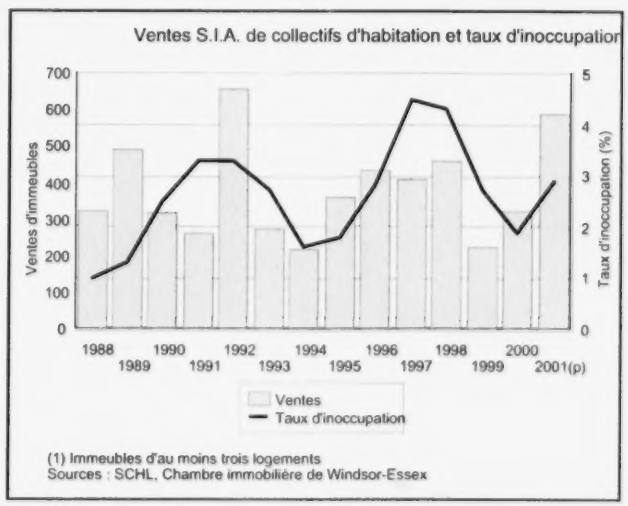


Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Secteur	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre	12.2	6.0	2.7	4.7	1.5	2.5	**	**	3.2	4.0
Zone 2 - Centre Est	**	**	1.9	2.5	1.1	2.7	**	**	1.4	2.6
Zone 3 - Q. excentrique Est	0.0	2.3	0.7	2.3	2.3	3.2	**	**	1.2	2.6
Zone 4 - Ouest	1.7	4.1	1.0	1.6	1.6	2.0	**	**	1.2	2.1
Zones 1-4 Ville de Windsor	5.3	4.1	1.7	3.0	1.7	2.6	1.5	5.9	2.0	3.0
Zone 5 - Reste de la RMR	**	**	2.3	1.9	0.7	1.3	**	**	1.4	1.5
Total	**5.3**	**4.0**	**1.8**	**2.9**	**1.6**	**2.4**	**1.4**	**5.3**	**1.9**	**2.9**

Tableau 2 : Nombre d'appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Secteur	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre	26	429	122	2,609	47	1,844	**	**	200	4,994
Zone 2 - Centre Est	**	**	25	994	24	896	**	**	54	2,069
Zone 3 - Q. excentrique Est	8	329	37	1,631	46	1,443	**	**	90	3,440
Zone 4 - Ouest	7	174	30	1,880	25	1,281	**	**	72	3,416
Zones 1-4 Ville de Windsor	42	1,023	213	7,114	142	5,465	19	317	415	13,919
Zone 5 - Reste de la RMR	**	**	10	520	10	763	**	**	20	1,337
RMR de Windsor	**42**	**1,041**	**223**	**7,634**	**152**	**6,227**	**19**	**354**	**435**	**15,256**

Tableau 3 : Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor								
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Secteur	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre	424	432	589	611	720	729	**	**
Zone 2 - Centre Est	**	**	596	604	735	749	**	**
Zone 3 - Q. excentrique Est	481	509	622	657	734	760	**	**
Zone 4 - Ouest	451	472	576	593	722	722	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	448	465	593	616	727	739	832	887
Zone 5 - Reste de la RMR	**	**	668	649	786	726	**	**
Total	**448**	**466**	**599**	**618**	**736**	**738**	**838**	**883**

Data are on 1996 census area definitions. Zone 5 adjusted to include Amherstburg.

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres Windsor CMA										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Nombre d'app.	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 appart.	**	**	5.7	6.6	2.9	4.9	3.2	**	4.1	5.2
6 - 19 appart.	4.4	2.5	1.9	3.3	1.0	1.9	**	**	1.7	3.0
20 - 49 appart.	1.0	2.7	1.9	2.9	0.5	1.5	**	**	1.4	2.4
50 - 99 appart.	2.4	7.7	0.3	1.1	1.0	1.3	2.2	9.1	0.7	1.6
100 appart. et +	**	**	**	2.9	2.6	2.7	**	**	2.6	3.0
Total	**5.3**	**4.0**	**1.8**	**2.9**	**1.6**	**2.4**	**1.4**	**5.3**	**1.9**	**2.9**

Tableau 5 : Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Année	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	13.8	4.9	4.9	7.7	3.5	6.3	4.0	**	5.5	6.8
1940 - 1959	**	**	**	**	1.7	7.9	**	**	2.9	5.2
1960 - 1974	0.7	2.8	0.9	1.7	0.9	1.3	**	**	0.8	1.8
1975 - 1984	0.0	2.6	0.5	1.5	1.4	1.4	2.0	**	0.9	1.5
Après 1984	**	**	0.8	4.9	0.4	1.4	**	**	0.5	2.8
Total	**5.3**	**4.0**	**1.8**	**2.9**	**1.6**	**2.4**	**1.4**	**5.3**	**1.9**	**2.9**

Tableau 6 : Nombre d'appartements (vacants et total) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Nombre d'app.	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
3 - 5 appart.	**	**	39	594	60	1,217	**	**	104	1,996
6 - 19 appart.	5	196	59	1,791	24	1,254	**	**	98	3,306
20 - 49 appart.	11	397	65	2,243	21	1,392	**	**	96	4,059
50 - 99 appart.	8	110	17	1,523	14	1,131	6	66	46	2,829
100 appart. et +	**	**	43	1,483	33	1,233	**	**	91	3,066
Total	**42**	**1,041**	**223**	**7,634**	**152**	**6,227**	**19**	**354**	**435**	**15,256**

Tableau 7 : Nombre d'appartements (vacants et total) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Année	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Avant 1940	19	397	116	1,502	71	1,131	**	**	211	3,123
1940 - 1959	**	**	**	**	11	141	**	**	25	487
1960 - 1974	13	482	44	2,604	21	1,563	**	**	86	4,791
1975 - 1984	1	56	45	3,062	40	2,765	**	**	87	5,938
Après 1984	**	**	11	217	9	627	**	**	26	918
Total	**42**	**1,041**	**223**	**7,634**	**152**	**6,227**	**19**	**354**	**435**	**15,256**

Tableau 8: Loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de Windsor								
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
Année	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	413	413	495	501	579	596	643	**
1940 - 1959	**	**	**	**	598	590	**	A.A.E
1960 - 1974	478	503	598	625	724	735	**	**
1975 - 1984	484	500	662	675	802	819	951	**
Après 1984	**	**	620	652	732	736	**	**
Total	**448**	**466**	**599**	**618**	**736**	**738**	**838**	**883**

Tableau 9 : Nombre de logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Secteuur	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	**	**	**	**	**	**	1	16	2	59
Zone 2	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**
Zone 3	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0	92	3	179	3	271
Zone 4	**	**	**	**	0	29	**	**	1	62
Ville de Windsor 1-4	**	**	**	**	1	175	5	262	7	477
Zone 5	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Windsor	**	**	**	**	**2**	**210**	**7**	**310**	**11**	**567**

Tableau 10 : Nombre de logements aidés vacants RMR de Windsor										
	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. confondus	
Secteur	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre	0	196	7	1,681	4	313	2	127	13	2,317
Zone 2 - Centre Est	1	23	3	291	0	73	3	96	7	483
Zone 3 - Q. excentrique Est	0	32	1	829	8	725	25	948	34	2,534
Zone 4 - Ouest	8	115	20	459	10	265	5	500	43	1,339
Zones 1-4 Ville de Windsor	9	366	31	3,260	22	1,376	35	1,671	97	6,673
Zone 5 - Reste de la RMR	0	0	11	367	2	135	3	146	16	648
RMR de Windsor - Tous	**9**	**366**	**42**	**3,627**	**24**	**1,511**	**38**	**1,817**	**113**	**7,321**
- App.	**0**	**224**	**39**	**3,485**	**15**	**1,144**	**11**	**387**	**65**	**5,240**
- En rangée	**9**	**142**	**3**	**142**	**9**	**367**	**27**	**1,430**	**48**	**2,081**

Data are on 1996 census area definitions. Zone 5 adjusted to include Amherstburg.

Codes utilisés dans les tableaux

Code	Définition
A.A.U.	Aucun appartement de ce type dans l'univers
A.A.E.	Aucun appartement de ce type dans l'échantillon
**	Données non publiées pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité.

DÉFINITION DES ZONES

Zone	Nom de la zone	LIMITES DES ZONES			
		Nord	Est	Sud	Ouest
1*	Centre	Rivière Detroit	Pierre, Moy Parkwood	Rail du C.P., boul. Ypres	Conrail
2*	Centre Est	Rivière Detroit	Buckingham, Raymo, Norman, Chrysl	Rail du C.P., ch. Tecumseh	Zone 1
3*	Quartier excentrique Est	Rivière Detroit	Limite de la ville	Limite de la ville	Zone 2
4*	Ouest	Conrail	Avenue Howard	Limite de la ville	Zone 3
5 **	Reste de la RMR	Inclut : Amherstburg, Essex, LaSalle, Lakeshore, St. Clair Beach/ Sandwich South/Tecumseh			

* Zone de la ville de Windsor.

** Depuis la fusion municipale, la zone 5 englobe Amherstburg.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

DÉFINITIONS

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée. Les logements de type propriétaire-occupant ne sont pas inclus dans le relevé des immeubles locatifs. Par exemple, si l'un des logements est occupé par le propriétaire, les triplex sont exclus de l'enquête (car ils comptent dans ce cas moins de trois logements locatifs), alors que les quadruplex sont inclus, étant alors considérés comme des immeubles de trois logements.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de maisons en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous.

Fiabilité : L'ampleur de la couverture de l'enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL garantit la fiabilité des résultats présentés, selon le nombre de chambres, la taille, la hauteur et l'âge des immeubles et ce, pour les cinq zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. En 2001, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis d'après les données recueillies sur 10 341 appartements, soit 68 % de l'univers de 15 256 logements situés dans des immeubles privés de trois appartements et plus. L'échantillon de maisons en rangée du secteur privé (y compris celle bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé) compte 541 logements tirés d'un univers de 567. Enfin, l'enquête a porté sur la totalité des 7 321 appartements et maisons en rangée qui représentent le parc public.

© 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Aussi disponible en francais

Product Number LNRE3 - 2001